

Bad Rappenau

## Bájos, 3 szobás penthouse lakás déli fekvésű erkéllyel – ideális befektetés nyugdíjas évekre

VP azonosító: 25188094



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 275.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 85 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Áttekintés

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| VP azonosító          | 25188094              |
| Hasznos lakótér       | ca. 85 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 3                     |
| Hálósobák             | 2                     |
| Fürdoszobák           | 1                     |
| Építés éve            | 1989                  |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs        |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 275.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2023                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Beépített konyha, Erkély                                                  |

VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

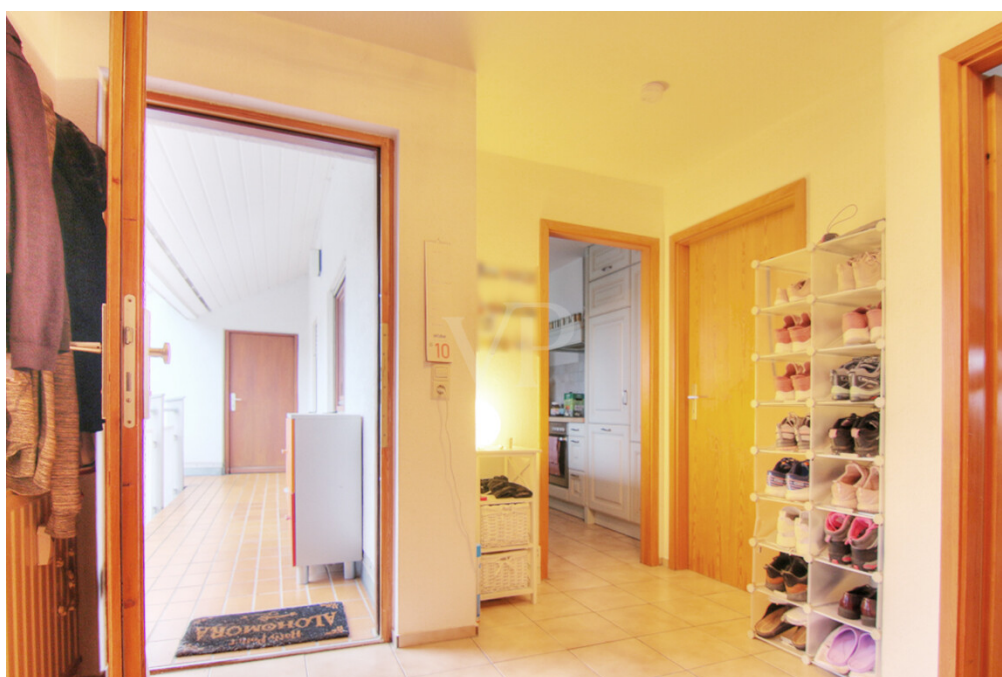
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 21.03.2028    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 141.84 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1989                |

VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Az ingatlan



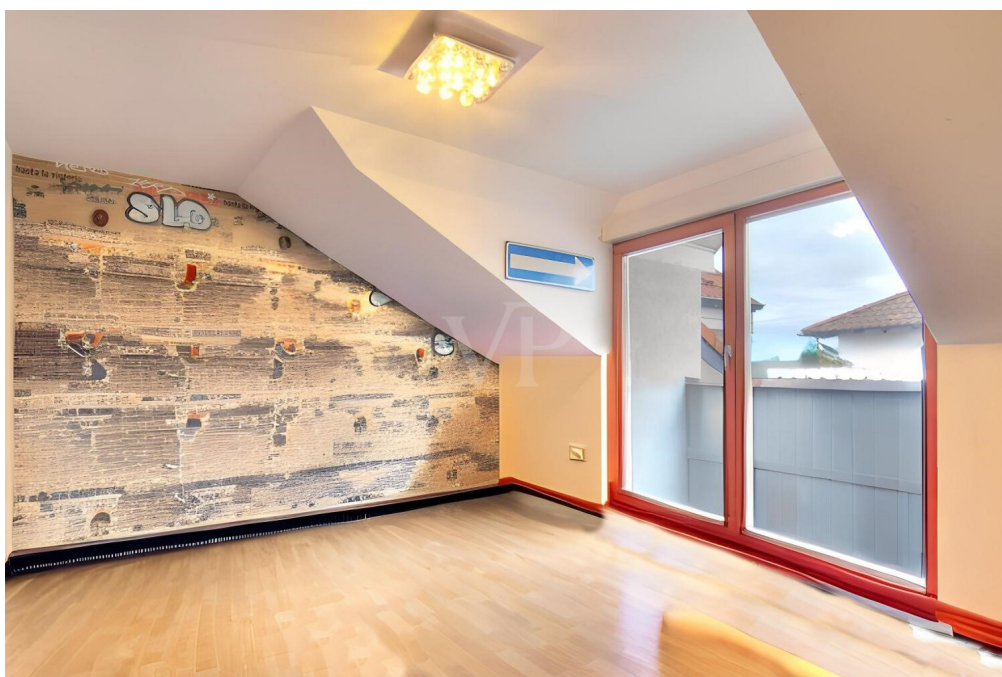
VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Az ingatlan



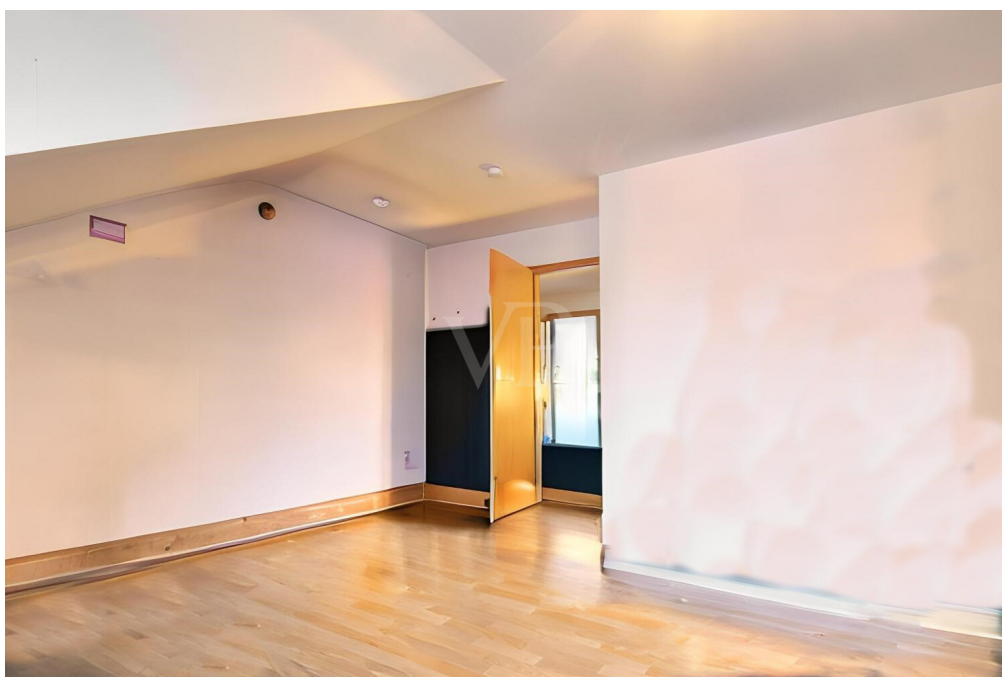
VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**von Poll Immobilien**  
auch in der Region  
in 1000+ Immobilien  
© 2016 von Poll

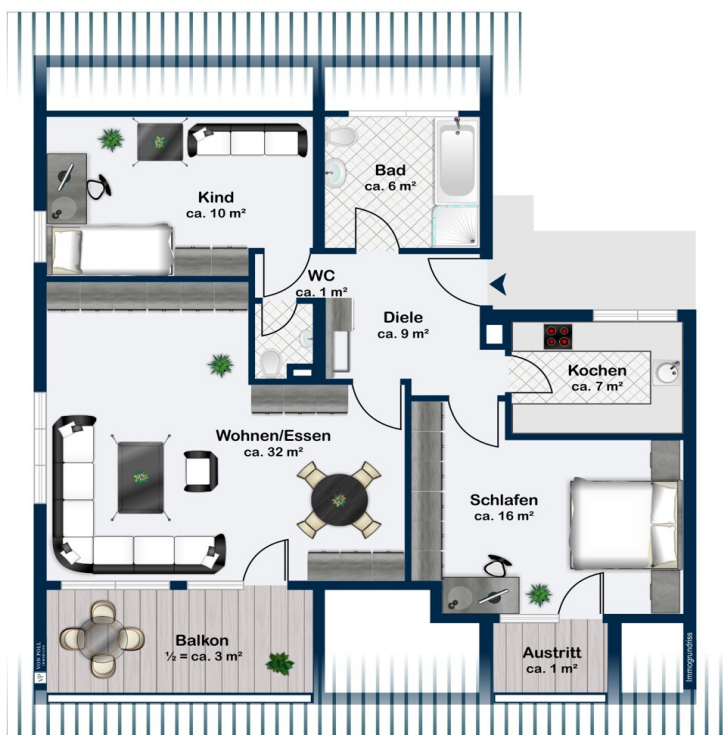
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

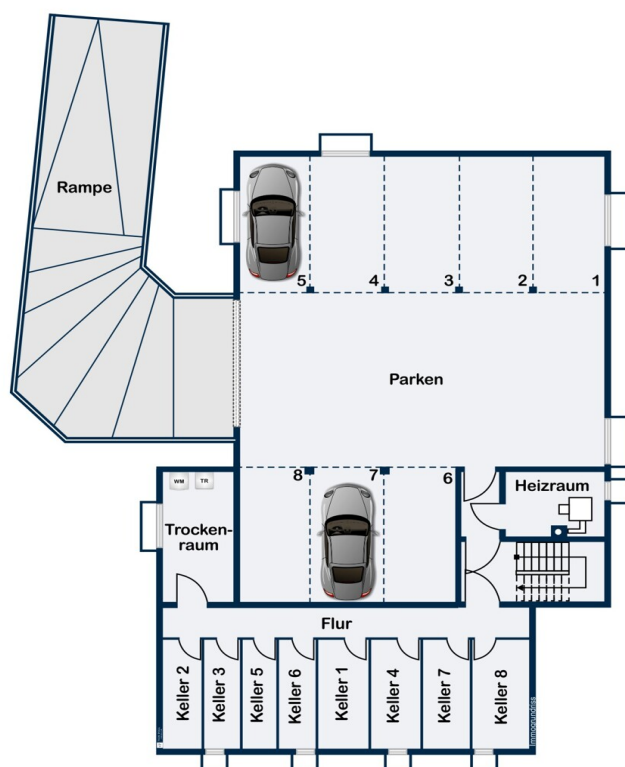
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1989-ben épült penthouse lakás átgondolt elrendezéssel és körülbelül 85 m<sup>2</sup>-es tágas lakótérrel büszkélkedhet. Az ingatlan három szobával rendelkezik, amelyek rugalmasan használhatók a különféle lakhatási igények kielégítésére. Tökéletes befektetés nyugdíjtervezéshez. A havi bérleti díj 2022 óta 660 euró. A lakásba belépve azonnal feltűnik a központi elosztó, amely kényelmesen összeköti az összes lakóteret. A lakás szíve a hívogató nappali, ahonnan egy tágas, déli fekvésű loggiára juthatunk ki. A penthouse elhelyezkedésének köszönhetően tágas kilátást és világos szobákat élvezhet. A loggia bőséges helyet kínál ülohelyeknek, és tökéletes a szabadidő pihenéshez. A szomszédos hálószobából is ki lehet jutni a loggiára, garantálva a nyugodt és pihentető pillanatokat. Egy másik, arányos szoba ideális vendégszobaként, irodának vagy gyerekszobaként. A világos, természetes megvilágítású fürdőszoba káddal, mosdóval és mosógép-csatlakozóval van felszerelve, így rengeteg hely van a napi tisztálkodáshoz. A külön vendég-WC további kényelmet biztosít – különösen a látogatók vagy a nagyobb háztartások számára. További előny a praktikus pinceszinti tárolóhelyiség, amely további helyet kínál felszerelések, sportfelszerelések és egyébek számára. A mélygarázsban egy privát parkolóhely is található, így soha többé nem kell aggódnia a parkolóhely keresése miatt. A lakás jellemzői a funkcionalitást és a kényelmet helyezik előtérbe: a jól karbantartott padlóburkolat, az időtlen belsőépítészet és a nagyméretű ablakok barátságos légkört teremtenek. Az ingatlan kiváló állapotban van, jelenleg bérbe adva, különösen vonzó lehetőséget kínálva a befektetni vágyók számára. A környéket csendes, mégis jól megközelíthető elhelyezkedés jellemzi. Bevásárlási lehetőségek, tömegközlekedés, iskolák és szabadidős tevékenységek mind könnyen elérhetőek, biztosítva a magas életminőséget. Gyozodjon meg róla saját szemével, mit kínál ez a vonzó penthouse lakás – a megtekintést erosen ajánljuk! Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy időpontot a megtekintésre.

VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Részletes felszereltség

- Große Loggia mit Aussicht in Süd-Ausrichtung
- Schlafzimmer mit Loggia
- Seit 2013 vermietet, 660€ Kaltmiete
- Tageslichtbadezimmer
- Separates Gäste-WC
- Gästezimmer
- Tiefgaragenstellplatz + Keller

**VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Bad Rappenau, einer charmanten Kurstadt im Landkreis Heilbronn. Bekannt für ihre Thermen, weitläufigen Grünanlagen und hohe Lebensqualität, zieht Bad Rappenau sowohl Erholungssuchende als auch Familien und Berufspendler an. Die Stadt vereint naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar.

Die Immobilie liegt in einem gepflegten und ruhigen Wohngebiet am südlichen Rand der Stadt, das sich durch eine aufgelockerte Bebauung und ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld auszeichnet. In direkter Nähe befinden sich Sport- und Freizeitanlagen wie das Waldstadion sowie weitläufige Grünflächen, die zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Der Bahnhof Bad Rappenau mit S-Bahn-Anschluss Richtung Heilbronn und Heidelberg ist schnell erreichbar. Über die nahegelegene B27 und die A6 besteht zudem eine ausgezeichnete Anbindung an das überregionale Straßennetz, wodurch auch Berufspendler in alle Richtungen flexibel bleiben.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Wohnqualität und guter Erreichbarkeit – perfekt für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von den Vorteilen einer gewachsenen Infrastruktur profitieren möchten.

VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 141.84 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)